

Schutterwald

# Traumhaftes Dachgeschoss im Herzen von Schutterwald

Objektnummer: 24191015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191015
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	110.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Die Immobilie



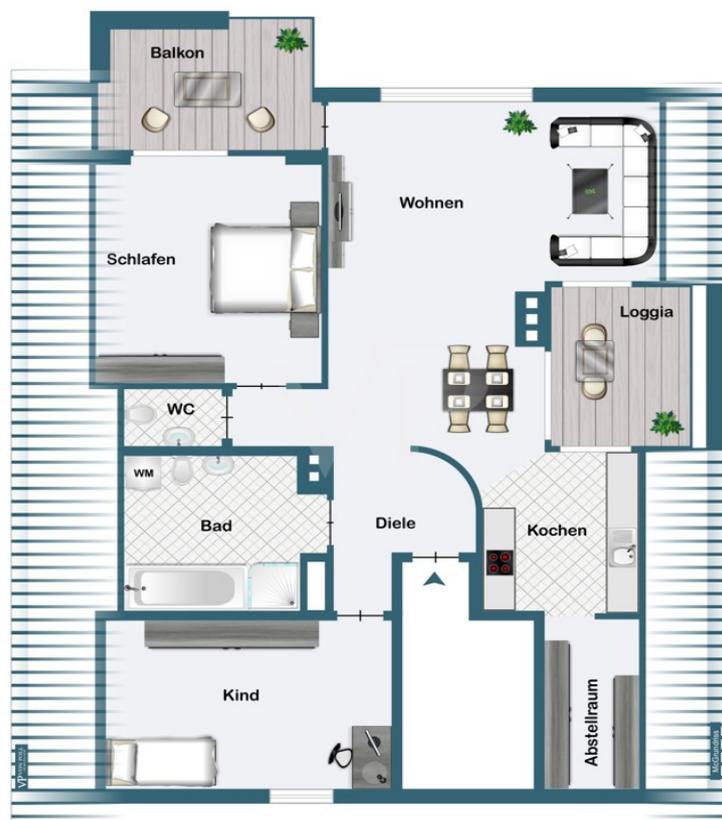
Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das 3-Parteien-Haus aus dem Jahr 1978 befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Schutterwald. Das exklusive Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die charmante Dachgeschoss-Wohnung, die sich über großzügige 96 Quadratmeter erstreckt. Die Wohnung beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, die vielseitig nutzbar sind. Das Wohnzimmer besticht durch eine besonders hohe Decke, die für ein luftiges und offenes Ambiente sorgt, und bietet somit den idealen Raum für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein. Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos, ausgestattet mit einer modernen Dusche und einer einladenden Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für optimalen Komfort. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Eine praktische Abstellkammer rundet das Angebot ab und schafft zusätzlichen Stauraum. Zwei Loggien, davon eine auf der Südseite gelegen, ermöglichen es Ihnen, die Sonne in vollen Zügen zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Ob morgendlicher Kaffee oder abendliche Entspannung - hier erleben Sie den Luxus von privaten Freiräumen. Im Jahr 2021 wurde die Wohnung großzügig renoviert, wodurch modernste Standards und zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet sind. Ein besonderes Highlight stellt die eingebaute Klimaanlage dar, die gerade in den warmen Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt und somit das Wohlbefinden in Ihrem neuen Zuhause steigert. Die Lage in Schutterwald besticht durch ihre Ruhe und dennoch optimalen Anbindungen an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses exklusive Dachgeschoss vorzustellen und alle offenen Fragen zu klären. Willkommen im neuen Lebensabschnitt! Sie wünschen vorab einen virtuellen Rundgang von zu Hause aus - auch dann kontaktieren Sie mich gerne.

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Ausstattung und Details

- Einzigartige Dachgeschosswohnung in einem 3-Parteien-Haus
- 96m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Zimmern
- Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche und Abstellkammer vorhanden
- Zwei Loggien
- 2021 großzügig renoviert
- Eingebaute Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Ruhige Lage mit guter Anbindung

**Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald**

## Alles zum Standort

Die gemütliche Eigentumswohnung befindet sich in Ortsrandlage von Schutterwald. Ein Dorf im süddeutschen Bundesland Baden-Württemberg. Zu den unweit entfernten Städten gehören Offenburg und Lahr. Hier wohnt es sich freundlich, umgeben von Restaurants und Einkaufsläden. Dazu bietet Schutterwald Ruheliebenden einige Freizeitaktivitäten. Besonders hervorzuheben sind die Unternehmungen die in der Region angeboten werden. Wandern, Mountainbiken, Skifahren - alles ist in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus verfügt Schutterwald über eigene Kindergärten, Krippen, sowie eine Grund- und Werkrealschule. In umliegender Entfernung befinden sich für die 7000 Einwohner ein breites Angebot von Nahversorgungsmöglichkeiten, dazu zählen: Bushaltestellen, Apotheken, Ärzte, Tankstellenshops und Supermärkte. Besonders zuvorkommend ist die ca. 4 Km entfernte Verkehrsanbindung der Autobahn A5.

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24191015 - 77746 Schutterwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)